

LEASING ABITATIVO

Agevolazione prima casa: destinazione ad abitazione principale

Domanda

L'art. 1, comma 83, della legge di Stabilità per il 2016 dispone che all'acquisto della società concedente si applichi l'agevolazione 'prima casa' se ricorrono i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, in capo all'utilizzatore. Il leasing abitativo (art. 1, comma 83, legge di Stabilità 2016) ha come presupposto la destinazione ad abitazione principale dell'utilizzatore della casa acquistata su sua indicazione. Si domanda se l'agevolazione 'prima casa' spetti a prescindere dal fatto che si tratti di una casa destinata ad abitazione principale dell'utilizzatore.

Risposta

L'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, come modificato dall'art. 1, comma 83, della legge di Stabilità 2016 prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1,5 per cento per i trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario aventi per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II - bis e II- sexies.

L'aliquota dell'1,5 per cento dell'imposta di registro trova applicazione all'atto di trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing in presenza delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis che devono essere sussistere in capo all'utilizzatore e, dunque a prescindere dalla circostanza che tale soggetto destini l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria a propria abitazione principale.

Agevolazione prima casa: dichiarazioni dell'acquirente/concedente

Domanda

L'art. 1, comma 83, della legge di Stabilità 2016 dispone che all'acquisto della società concedente (effettuato tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020) si

35 applichi l'agevolazione 'prima casa' se ricorrono in capo all'utilizzatore i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa.

Al riguardo, si chiede se le dichiarazioni richieste dalla legge all'acquirente quale presupposto per ottenere l'agevolazione 'prima casa' (ad esempio la dichiarazione di non avere la proprietà di altre case nel Comune) devono essere fatte dall'utilizzatore nel contratto di leasing o nel contratto di compravendita tra il fornitore e la società concedente.

Se queste dichiarazioni devono essere fatte nel contratto di leasing, vanno ripetute nel contratto di compravendita dall'utilizzatore o dall'acquirente? In altre parole, l'utilizzatore deve intervenire al contratto di compravendita?

Risposta

Com'è noto, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa', devono ricorrere le condizioni previste dalla nota II bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Tale disposizione stabilisce che le agevolazioni spettano a condizione che:

a) l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero

per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto

b) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni 'prima casa'.

La richiamata disciplina è stata integrata dall'art. 1, comma 83, della legge di Stabilità 2016, che alla lettera b) n. 2), ha previsto l'inserimento nell'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, della nota II – sexies. Tale disposizione stabilisce che “nell'applicazione della nota II- bis ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria.”

Dall'esame delle richiamate disposizioni, emerge, dunque che le condizioni per applicare le agevolazioni 'prima casa' all'atto di trasferimento dell'immobile devono ricorrere in capo all'utilizzatore e che tale soggetto sarà tenuto ad effettuare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti previsti dalla nota II bis.

Tali dichiarazioni potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente all'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile.

In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile.

Registrazione del contratto di leasing enunciato nell'atto di compravendita

Domanda

Il contratto di leasing (che è stipulato tra la società concedente e il soggetto utilizzatore) non deve essere registrato in termine fisso, perché è soggetto a registrazione solo in caso d'uso. Il successivo contratto di compravendita, stipulato in esecuzione del contratto di leasing, è usualmente firmato da tre soggetti (venditore, società concedente e soggetto utilizzatore). Nel contratto di compravendita è inevitabilmente fatta enunciazione del contratto di leasing. Questa enunciazione comporta la tassazione del contratto di leasing enunciato? Risposta

La Nota I all'art. 1 della Tariffa, parte seconda, allegata al TUR, stabilisce che “i contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari e al credito al consumo, ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare, per i quali il Titolo VI del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, prescrive a pena di nullità la forma scritta, sono assoggettati a registrazione solo in caso d'uso”.

Pertanto, gli atti aventi ad oggetto i contratti di locazione finanziaria immobiliare, se non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso.

Ai sensi dell'art. 22 del TUR "se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere tra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene la enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate. Se l'atto enunciato era soggetto a registrazione in termine fisso è dovuta anche la pena pecuniaria di cui all'art. 69." Come precisato dalla Corte di Cassazione, con sentenza 14 marzo 2007, n. 5946, la disposizione dell'art. 22 del TUR si riferisce anche all'enunciazione di atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso. La Suprema Corte ha, infatti, chiarito che "...se il legislatore ha specificato, nella parte finale del comma 1, che se l'atto enunciato era soggetto a registrazione in termine fisso è dovuta anche la pena pecuniaria di cui all'art. 69" è evidente che ha inteso includere anche gli atti soggetti a registrazione in caso d'uso..." tra quelli per i quali trova applicazione l'art. 22 del TUR. Pertanto, nel caso in cui nel contratto di compravendita nel quale interviene anche l'utilizzatore del contratto di leasing si faccia riferimento al precedente contratto di leasing stipulato e non registrato, detta enunciazione comporta l'applicazione dell'imposta di registro anche per la disposizione enunciata. Si precisa che per l'enunciazione del contratto di locazione finanziaria l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa in applicazione del primo periodo del comma 1 dell'art. 40 del TUR secondo cui :

"per gli atti relativi a cessione di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa."